

Titel:

Berufung auf Vertretungsbeschränkung in der Eigentümerversammlung bei Beschlussfassung über die Vorbereitung eines Entziehungsverfahrens und Krankheit der betroffenen Wohnungseigentümerin widerspricht Treu und Glauben

Normenketten:

WEG § 10 Abs. 1 S. 2, § 17, § 44 Abs. 1, § 45 S. 1

ZPO § 167

BGB § 242

Leitsätze:

1. Die Befugnis der Wohnungseigentümer, sich in der Versammlung vertreten zu lassen, kann durch Vereinbarung gem. § 10 Abs. 1 S. 2 WEG auf einen bestimmten Personenkreis, wie andere Wohnungseigentümer oder den Verwalter, beschränkt werden. (redaktioneller Leitsatz)
2. Den Wohnungseigentümern ist es verwehrt, sich auf eine solche Vertreterklausel zu berufen, wenn die Vertretungsbeschränkung auf bestimmte Personen im Einzelfall nach Treu und Glauben unzumutbar ist. (redaktioneller Leitsatz)
3. Entsprechendes kann unter anderem dann der Fall sein, wenn ein Wohnungseigentümer mit den anderen Wohnungseigentümern und dem Verwalter zerstritten und ihm persönlich unverschuldet die Teilnahme an der Versammlung nicht möglich ist. (Leitsätze der Verfasser) (redaktioneller Leitsatz)
1. Wenn Geschäftsordnungsbeschlüsse in einer Eigentümerversammlung eine Dauerwirkung entfalten, sind sie ausnahmsweise anfechtbar. (Rn. 24) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Befugnis der Eigentümer, sich in der Versammlung vertreten zu lassen, kann durch Vereinbarung gemäß § 10 Abs. 1 S. 2 WEG wirksam auf einen bestimmten Personenkreis wie andere Wohnungseigentümer und den Verwalter beschränkt werden; ist die Vertretungsbeschränkung auf bestimmte Personen im Einzelfall nach Treu und Glauben unzumutbar, können sich die Wohnungseigentümer ausnahmsweise nicht auf die Klausel berufen. (Rn. 26 und 28) (redaktioneller Leitsatz)
3. Kann eine Wohnungseigentümerin krankheitsbedingt nicht an der Eigentümerversammlung teilnehmen, in der die Abmahnung und die Vorbereitung eines Entziehungsverfahrens gegen die Wohnungseigentümerin beschlossen werden soll, ist trotz einer grundsätzlichen Vertretungsbeschränkung auf andere Wohnungseigentümer und den Verwalter nach Treu und Glauben die Vertretung durch einen Dritten zuzulassen. (Rn. 30 – 38) (redaktioneller Leitsatz)
4. Ein formeller Fehler bei der Versammlungsdurchführung wie der unberechtigte Ausschluss eines Vertreters führt zur Ungültigkeit nachfolgender Beschlüsse, wenn nicht mit Sicherheit feststeht, dass sich der Fehler nicht auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt hat. (Rn. 41 – 45) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Treu und Glauben, Formeller Beschlussmangel, Kausalitätsvermutung, Streitwertberechnung, Erstattung von Anwaltskosten, Vertretungsbeschränkung, Eigentümerversammlung, Krankheit

Tenor

1. Die in der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 28.06.2025 zu TOP 1, zu TOP 4 und zu TOP 5 gefassten Beschlüsse werden für ungültig erklärt.
2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin 18 % und die Beklagte 82 %.
4. Das Urteil ist in Ziff. 3. vorläufig vollstreckbar. Die Parteien können die Vollstreckung der jeweils anderen Partei durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 34.913,33 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Klägerin begehrt die Ungültigerklärung von Beschlüssen einer Wohnungseigentümergeinschaft sowie die Zahlung von Schadenersatz durch die Beklagte.

2

Die Beklagte ist die Wohnungseigentümergeinschaft Die Klägerin ist eine der Eigentümerinnen. Mit Schreiben vom 03.06.2025 (Anlage K 2) lud die Hausverwaltung zur Eigentümerversammlung vom 28.06.2025 ein. Ausweislich des Protokolls (Anlage K 3) wurden in dieser Versammlung folgende hier streitgegenständlichen Beschlüsse gefasst:

„TOP 1 Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Herr ... gibt bekannt, dass an der Einlasskontrolle zur heutigen Sitzung Herr Rechtsanwalt ... steht mit einer auf ihn lautenden Vollmacht von Frau ... und um die Teilnahme an der Sitzung bittet. Herr ... wurde bereits im Vorfeld der Sitzung als auch bei der Einlasskontrolle darauf hingewiesen, dass gemäß Teilungserklärung nur die Hausverwaltung oder ein anderer Sondereigentümer bevollmächtigt werden kann. Auf seinen Wunsch hin hat die Verwaltung die Versammlung dennoch darüber beraten und abstimmen lassen, Herrn ... ausnahmsweise für die heutige Sitzung zuzulassen.

11,9 MEA Ja-Stimmen

663,44 MEA Nein-Stimmen

11,9 MEA Enthaltungen

Herr ... wurde von der Einlasskontrolle informiert, dass dies mehrheitlich abgelehnt wurde.

TOP 4 Beratung und Beschlussfassung über die Einzelabrechnungsergebnisse der Wohngeldabrechnung 2024 und deren Fälligkeit

Nach kurzer Beratung beschließen die Anwesenden die Richtigkeit der vorgelegten Wohngeldabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2024, verbunden mit der Feststellung der Einzelabrechnungsspitzen unter Berücksichtigung der zum Soll gestellten Vorschüsse aus dem Wirtschaftsplan 2024. Die Fälligkeit der Einzelabrechnungsspitzen (Nachzahlungen oder Guthaben) wird spätestens auf den 30. des auf dem Beschluss folgenden Monats festgelegt.

TOP 5 Abmahnung der Miteigentümerin ... wegen regelmäßiger Nichtzahlung der Beitragspflichten/Vorschüsse

Die Gemeinschaft beschließt, die Miteigentümerin Frau ... für ihre dauernde Nichtzahlung des Hausgeldes abzumahnen. Sie wird aufgefordert, ihre Beitragspflichten zukünftig regelmäßig und pünktlich zu erfüllen und ihre Beitragsrückstände vollständig auszugleichen. Sollte sie das nicht machen, beabsichtigt die Gemeinschaft, die Einleitung eines Entziehungsverfahrens in die Wege zu leiten, durch welches Frau ... gerichtlich verpflichtet wird, ihre Einheit zu veräußern.

Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, Frau ... ein entsprechendes Abmahnschreiben zukommen zu lassen, mit welchem der dauernde Verstoß gegen die Pflicht zur regelmäßigen umfänglichen Leistung des Hausgeldes abgemahnt und – zur Vermeidung eines ansonsten drohenden Entziehungsverfahrens – sie zum Ausgleich ihrer Beitragsrückstände und zukünftigen pünktlichen und regelmäßigen Zahlung des Hausgeldes binnen einer ihr zu setzenden Zahlungsfrist aufgefordert werden soll.

Bei fruchtlosem Verstreichen der Frist zur Zahlung aller Beitragsrückstände sowie bei fortgesetzter Nichteinhaltung der pünktlichen und regelmäßigen Zahlung des Hausgeldes soll das Entziehungsverfahren unter anwaltlicher Zuhilfenahme eingeleitet und durchgeführt werden. Die Hausverwaltung wird ausdrücklich ermächtigt, zur Vermeidung von rechtlichen und formellen Fehlern die Unterstützung der RA-Kanzlei ... in Anspruch zu nehmen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig: Ja“

3

Mit Schriftsatz vom 28.07.2025, eingegangen bei Gericht am gleichen Tage, hat die Klägerin die Anfechtung der oben bezeichneten Beschlüsse erklärt.

4

Die Klägerin trägt vor, dass sie wegen einer Erkrankung nicht persönlich an der Eigentümerversammlung habe teilnehmen können. Sie habe daher den Klägervertreter beauftragt und bevollmächtigt, sie in der Versammlung zu vertreten und ihre Rechte als Sondereigentümerin wahrzunehmen. Dem Klägervertreter sei aber trotz Vorlage der Vollmacht der Zutritt zum Versammlungsort ebenso verweigert worden wie die Teilnahme an der Versammlung. Die mit der Klage angegriffenen Beschlüsse verletzen die Klägerin in ihrem Recht auf geordnete Verwaltung, sie seien nichtig bzw. rechtswidrig. Die Klägerin habe bereits im Vorfeld der streitgegenständlichen Versammlung vergeblich versucht, eine Abstimmung darüber zu erreichen, dass die Klägerin sich in Eigentümerversammlungen anwaltlich vertreten lassen könne.

5

Der Klägervertreter habe aufgrund des Beschlusses zu TOP 1 un verrichteter Dinge den Versammlungsort verlassen müssen. Durch diesen Vorgang sei die Klägerin in gesetzwidriger Weise daran gehindert worden, an der Versammlung vom 28.06.2025 teilzunehmen und dort ihre Rechte wahrzunehmen. Die Bestimmungen der Teilungserklärung, wonach sich ein Wohnungseigentümer in der Versammlung bei Verhinderung nur durch die Hausverwaltung oder einen anderen Wohnungseigentümer vertreten lassen dürfe, sei sittenwidrig und verstoße gegen die Grundsätze von Treu und Glauben. Sie könne daher nicht angewendet werden. Aufgrund des vorangegangenen Verhaltens der Hausverwaltung sowie der übrigen Wohnungseigentümer, welches aus den Vorprozessen bekannt sei, sei es ausgeschlossen, dass die Klägerin die Hausverwaltung bzw. einen anderen Wohnungseigentümer mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen in einer Eigentümerversammlung betraue. Bei diesem Personenkreis sei eine Interessenkollision offenkundig. Damit wäre aber für die Klägerin im Falle einer Erkrankung eine Teilnahme an der Eigentümerversammlung unmöglich. Hinzu komme, dass die WEG einem Nicht-Eigentümer am 28.06.2025 den Zutritt zur Versammlung gewährt habe. Durch die gesetzwidrige Verweigerung der Zulassung ihres Bevollmächtigten sei die Weitergabe wichtiger Informationen an die Sondereigentümer verwehrt worden, was erheblichen Einfluss auf deren Abstimmungsverhalten in der Versammlung gehabt habe. Die gefassten Beschlüsse seien daher bereits nichtig. Die Beschlüsse zu TOP 4 und TOP 5 seien unabhängig davon auch rechtswidrig. So entspreche die Wohngeldabrechnung 2024 nicht den gesetzlichen Vorgaben, die Abrechnung der Leistungen für Hausmeister und Reinigungskräfte sei nicht nachvollziehbar. Es fehlten Bescheinigungen für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerksleistungen gemäß § 35a EStG. Auch die Handhabung der vorgeschriebenen Erhaltungsrücklage erfolgen nicht entsprechend den gesetzlichen Vorschriften. Der unter TOP 5 in Aussicht genommenen Abmahnung habe die Klägerin bereits ausführlich mit E-Mail vom 22.06.2025 widersprochen. Die Zahlungszurückbehaltung der Klägerin erfolge aus guten Gründen und völlig berechtigt. Der Beklagten sei bekannt, dass derzeit beim Landgericht München I ein Berufungsverfahren anhängig sei, in welchem über Rechtmäßigkeit und Höhe der von der WEG geltend gemachten Forderungen gegen die Klägerin entschieden werde. Eine Abmahnung trotz laufender Gerichtsverfahren stelle sich als rechtswidrig dar. Der Klägerin seien auch die Kosten des Klägervertreters für seine Teilnahme an den Terminen vom 28.06.2025 und vom 02.07.2025 in Höhe von 1.433,95 € zu ersetzen. Am 02.07.2025 habe die Klägerin gemeinsam mit dem Klägervertreter Einsicht in die Belege des Jahres 2024 genommen. Die Beschlussersetzungsklage sei begründet. Die Klägerin hätte diesen Beschlussersetzungsantrag in der Versammlung vom 28.06.2025 vorgetragen und zur Abstimmung gebracht, wenn sie nicht an der Teilnahme gehindert worden wäre.

6

Die Klägerin hat die Klage mit Schriftsatz vom 28.08.2025 (dort S. 14) um eine Beschlussersetzungsklage erweitert (Bl. 18 d.A.).

7

Die Klägerin stellt folgende Anträge:

I. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 28.06.2025, RA ..., als ausgewiesenen Vertreter der Klägerin ..., zur Teilnahme an der Versammlung und Abstimmung in der Versammlung nicht zuzulassen, sowie zu TOP 4 und 5 der Tagesordnung sind nichtig oder werden für ungültig erklärt/aufgehoben.

II. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1. 433,95 € zu bezahlen.

III. Der Hausverwaltung der WEG ... wird – im Wege der Beschlussersetzungsklage – aufgetragen, die Jahresabrechnung 2024 binnen 14 Tagen bei sonstigem Zwang durch Offenlegung der Arbeitszeiten, Tätigkeitsnachweise, Namenslisten, Vertragsunterlagen und Vorlage einer gesetzeskonformen Bescheinigung für haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß § 35a EStG nachzubessern.

8

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

9

Die Beklagte trägt vor, dass die Anfechtungsklage verfristet sei. Es sei zu bestreiten, dass die Gerichtskostenrechnung dem Klägervertreter erst am 08.08.2025 zugegangen sei. Nach den vom BGH aufgestellten Grundsätzen hätte die Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses spätestens bis zum 28.08.2025 erfolgen müssen, sodass die Einzahlung des Vorschusses hier verspätet und die Klage damit verfristet sei. Unabhängig davon sei die Klage aber auch unbegründet. Der Geschäftsordnungsbeschluss zu TOP 1 habe keinen über die Versammlung hinausgehenden Regelungsgehalt und unterliegen nicht der Anfechtung. Inhaltlich sei er nicht zu beanstanden, da er sich an der sog. Vertreterklausel des § 13 Abs. 3 der Gemeinschaftsordnung orientiere. Die Vereinbarung einer solchen Vertreterklausel sei zulässig. Sie dürfe lediglich eine Vertretung nicht gänzlich ausschließen oder die Vertretung ausschließlich auf die Person des Verwalters beschränken. So liege es hier gerade nicht. Der Klägerin und ihrem Prozessbevollmächtigten sei die vereinbarte Einschränkung des Vertreterkreises bekannt gewesen. Die Klägerin habe daher im Falle ihrer Verhinderung einen nach der Vereinbarung zugelassenen Vertreter bevollmächtigen müssen und können. Dass sie dennoch unter Verstoß gegen die Gemeinschaftsordnung den Klägervertreter bevollmächtigt habe, führe nicht dazu, dass der Beklagten ein vorsätzlicher Ausschluss der Klägerin von der Eigentümerversammlung vorzuwerfen sei. Die in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse seien daher weder nichtig noch anfechtbar. Hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 4 erhebe die Klägerin keine konkreten Einwendungen, insbesondere nicht im Hinblick auf die Abrechnungsspitze. Die Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß § 35a EStG sei kein Bestandteil der Jahresabrechnung.

10

Die Klägerin habe auch keinen Anspruch auf Vorlage einer entsprechenden Bescheinigung. Dem Beschlussersetzungsbegehren der Klägerin gemäß der Klageerweiterung vom 28.08.2025 fehle es schon an der erforderlichen Vorbefassung. Das Begehren sei auch unschlüssig, da nicht ansatzweise dargelegt werde, inwieweit die beschlossene Abrechnung fehlerhaft sein solle. Zu dem Beschluss unter TOP 5 trägt die Beklagte vor, dass es der Eigentümergemeinschaft freistehe, eine Abmahnung auszusprechen. Dabei handele es sich lediglich um eine Erklärung, dass ein gewisses Verhalten nicht geduldet werde. Gegen den Beschluss über die Abmahnung und die Einleitung eines Entziehungsverfahrens im Falle eines wiederholten Verstoßes könne die Klägerin inhaltlich keine Einwendungen erheben. Ob die Vorwürfe zuträfen oder nicht, sei in einem gerichtlichen Entziehungsverfahren zu klären. Zahlungsansprüche der Klägerin gegen die Beklagte könnten nicht daraus resultieren, dass sich die Klägerin zur Vertretung in der Eigentümerversammlung bzw. zur Einsicht in die Verwaltungsunterlagen eines Rechtsanwalts bediene. In dem nachgelassenen Schriftsatz vom 08.01.2026 hat die Beklagte vorgetragen, dass die Vertreterklausel in § 13 Abs. 3 der Gemeinschaftsordnung grundsätzlich zulässig und wirksam sei. Ein Ausnahmefall, in welchem die Berufung darauf gegen Treu und Glauben zum Nachteil der Klägerin verstoßen könne, liege hier nicht vor. Mindestvoraussetzung sei, dass dem betroffenen Eigentümer sowohl die persönliche Teilnahme an der Versammlung als auch die Bevollmächtigung jedes möglichen zulässigen Vertreters unzumutbar gewesen sei. Hier behaupte die Klägerin lediglich pauschal, erkrankt gewesen zu sein. Dies sei nicht glaubwürdig und sei daher ausdrücklich zu bestreiten. Die Klägerin lege für ihre angebliche Erkrankung keinen Nachweis vor. Sie habe in früheren Verfahren bereits wiederholt geäußert, dafür sorgen

zu wollen, dass die Vertreterklausel zu Fall komme. Eine Zerstrittenheit mit sämtlichen Eigentümern und mit dem Verwalter sei zu bestreiten und von der Klägerin schon nicht substantiiert dargelegt.

11

Ergänzend wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien sowie auf die Protokolle der mündlichen Verhandlungen vom 09.12.2025 und vom 05.05.2026 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

12

Die zulässige Klage ist teilweise begründet.

13

1. Die für den Klageantrag zu I. maßgebliche Klagefrist des § 45 S. 1 WEG ist eingehalten. Da die materielle Ausschlussfrist nach § 45 S. 1 Var. 1 WEG an die Klagerhebung anknüpft, kommt es für die Einhaltung der Monatsfrist auf die Zustellung der Klage an (§ 253 Abs. 1 ZPO). Unter den Voraussetzungen des § 167 ZPO genügt die rechtzeitige Einreichung der Klageschrift bei Gericht (Bärmann, WEG, 16. Aufl., § 45 Rdnr. 8).

14

a. Die Klage ist am 28.07.2025, also am letzten Tag der Frist, bei Gericht eingereicht worden. Mit Beschluss vom 29.07.2025 ist der vorläufige Streitwert festgesetzt und der Gerichtskostenvorschuss angefordert worden. Nach telefonischer Mitteilung der Landesjustizkasse wurde die Vorschussrechnung am 01.08.2025 formlos per Post an den Klägervertreter übersandt (vgl. den Telefonvermerk Bl. 24 d.A.).

15

b. Der Klägervertreter hat in der mündlichen Verhandlung vom 09.12.2025 erklärt, dass entsprechend dem Vortrag im Schriftsatz vom 29.09.2025 die Zahlungsaufforderung der LJK Bamberg in seiner Kanzlei am 08.08.2025 eingegangen sei. Die Zusendung sei per Post erfolgt. Der Klägervertreter hat in der mündlichen Verhandlung die Kostennachricht im Original vorgezeigt, auf der sich ein Eingangsstempel der Kanzlei ... vom 08.08.2025 befindet. Das Gericht hat daher keinen Zweifel daran, dass die Zahlungsaufforderung an diesem Tag zugegangen ist. Die Einzahlung durch die Klägerin erfolgte am 02.09.2025. Mit Verfügung vom 04.09.2025 wurde die Klagezustellung angeordnet. Zugestellt wurde die Klage der Verwaltung am 10.09.2025, im Ergebnis also noch „demnächst“ iSv § 167 ZPO.

16

c. Nach der Kommentierung bei Bärmann, WEG, 16. Aufl., § 45 Rdnr. 22/23, der das erkennende Gericht folgt, gilt in diesem Zusammenhang folgendes: „Das Gericht hat die Zustellung auch bei der Beschlussmängelklage von der Einzahlung eines Kostenvorschusses abhängig zu machen, den der Kläger innerhalb einer angemessenen Frist einzuzahlen hat. Der Partei zuzurechnende Verzögerungen von bis zu 14 Tagen sind mit Blick auf § 167 ZPO regelmäßig hinzunehmen.“

17

Nachdem sich die Senate des BGH auf einheitliche Kriterien verständigt haben, kommt es bei der Berechnung der noch hinnehmbaren Zustellungsverzögerung nicht mehr auf die Zeitspanne zwischen der Aufforderung zur Einzahlung der Gerichtskosten und deren Eingang bei der Gerichtskasse an, sondern allein darauf, um wie viele Tage sich der für die Zustellung der Klage ohnehin erforderliche Zeitraum infolge der Nachlässigkeit des Klägers verzögert hat. Bei der Bestimmung des ohnehin erforderlichen Zeitraums gilt es zu beachten, dass der Partei zur Einzahlung des Vorschusses nach Auffassung des BGH eine Erledigungsfrist von einer Woche zuzubilligen ist, die nach den Umständen des Einzelfalles auch länger bemessen werden kann. Wurde der Kostenvorschuss nicht von dem Kläger selbst, sondern über dessen Anwalt angefordert, ist die damit einhergehende – der Partei nicht zuzurechnende – Verzögerung regelmäßig mit drei Werktagen zu veranschlagen.“

18

d. Unter Anwendung dieser Grundsätze auf den vorliegenden Fall kommt das Gericht zu dem Ergebnis, dass die Klagefrist des § 45 S. 1 WEG hier gerade noch eingehalten worden ist.

19

Nachdem die Zahlungsaufforderung dem Klägervertreter am 08.08.2025 zugestellt worden ist, ist der Klagepartei nach der dargestellten Rechtsprechung zunächst eine Erledigungsfrist ohne zuzurechnende Verzögerung von einer Woche + drei Tagen, also von zehn Tagen zuzubilligen, mithin hier bis zum Ablauf des 18.08.2025. Sodann sind der Klagepartei zuzurechnende Verzögerungen von bis zu zwei Wochen hinzunehmen, hier also bis 01.09.2025. An diesem Tag hat die Klägerin die Einzahlung des Kostenvorschusses bei ihrer Bank beauftragt. Dieser Vortrag ist nicht zu widerlegen, da am 02.09.2025 ausweislich der vorliegenden Zahlungsanzeige der Vorschuss eingegangen ist. Damit liegt die der Klägerin zuzurechnende Verzögerung gerade noch innerhalb eines Zeitfensters, der die Anwendung des § 167 ZPO zugunsten der Klagepartei erlaubt. Es liegt noch eine Zustellung „demnächst“ im Sinn von § 167 ZPO vor.

20

e. Die Klagebegründung ist innerhalb der gesetzlichen Frist, nämlich am 28.08.2025, bei Gericht eingegangen.

21

2. Die Anfechtungsklage (Klageantrag zu I.) hat in der Sache Erfolg. Die angefochtenen Beschlüsse sind wegen eines gemeinsamen formellen Fehlers, nämlich des faktischen Ausschlusses der Klägerin aus der Versammlung, für ungültig zu erklären.

22

a. Der Beschluss zu TOP 1 ist auf Antrag der Klägerin hin für ungültig zu erklären.

23

aa. Beschlüsse (nur) über Verfahrensfragen einer Versammlung (wie etwa den Ausschluss eines Wohnungseigentümers, eines Vertreters oder Beistands/Beraters) können zwar im Grundsatz mangels eines Rechtsschutzbedürfnisses nicht selbstständig angefochten werden, da sie sich mit Ablauf der Versammlung erledigen. Ein fehlerhafter Geschäftsordnungsbeschluss kann jedoch zur Anfechtung in der betroffenen Versammlung gefasster (Sach-)Beschlüsse führen, wenn sich der – dann inzident zu prüfende – Verfahrensfehler auf die Beschlussfassung in der Sache ausgewirkt hat. Ausnahmsweise ist eine selbständige Anfechtung eines Geschäftsordnungsbeschlusses möglich, wenn dieser Dauerwirkungen entfaltet (Bärmann, WEG, 16. Aufl., § 23 Rdnr. 320).

24

Nach Auffassung des Gerichts liegt hier ein solcher Ausnahmefall vor. Zwar betrifft der angefochtene Beschluss zu TOP 1 seinem Wortlaut nach nur die Eigentümerversammlung vom 28.06.2025. Er entfaltet zum einen rechtliche Wirkungen für die nachfolgenden in der Eigentümerversammlung vom 28.06.2025 gefassten Beschlüsse. Er betrifft darüber hinaus aber auch die grundsätzliche, zwischen den Parteien streitige Frage, ob die Klägerin generell oder im Einzelfall berechtigt sein kann, sich entgegen den Regelungen in der Gemeinschaftsordnung in der Eigentümerversammlung durch einen Rechtsanwalt vertreten zu lassen. Nach dem gesamten Vorbringen der Parteien in dem hiesigen Prozess ist keinesfalls auszuschließen, dass diese Thematik in künftigen Eigentümerversammlungen erneut relevant werden und damit der hier angefochtene Beschluss zu TOP 1 zumindest eine Indizwirkung entfalten kann. Vor diesem Hintergrund hält das Gericht den Geschäftsordnungsbeschluss im vorliegenden Fall ausnahmsweise für gesondert anfechtbar.

25

bb. § 13 Abs. 3 der Gemeinschaftsordnung enthält hier folgende Regelung: „Die Mehrheit berechnet sich nach den Stimmen der Anwesenden. Ein an der Teilnahme an der Versammlung verheimer Sondereigentümer kann sich in der Versammlung durch einen anderen mit schriftlicher Vollmacht ausgestatteten Sondereigentümer oder durch den Verwalter vertreten lassen.“

26

Das Gericht teilt nicht die rechtliche Auffassung der Klageseite, wonach eine solche Regelung grundsätzlich unbillig sei und die Klägerin hier generell unter Verstoß gegen Treu und Glauben benachteilige. Das Gericht folgt vielmehr der in der Kommentierung bei Bärmann, WEG, 16. Auflage, § 24 Rdnr. 97 und 98 wiedergegebenen ganz herrschenden Auffassung in der Rechtsprechung, wonach eine rechtsgeschäftliche Vertretung eines Wohnungseigentümers in der Versammlung zwar grundsätzlich zulässig ist. Es kann also auch ein zur Ausübung des Stimmrechts wirksam bevollmächtigter Dritter an der Versammlung teilnehmen. In der Bevollmächtigung eines Dritten zur Stimmrechtsausübung liegt zugleich die konkludente

Ermächtigung zur Ausübung des Teilnahmerechts. Die Befugnis der Eigentümer, sich in der Versammlung vertreten zu lassen, kann aber durch Vereinbarung gemäß § 10 Abs. 1 S. 2 WEG - wie hier in § 13 Abs. 3 GO – auf einen bestimmten Personenkreis wie etwa andere Wohnungseigentümer oder den Verwalter beschränkt werden. In einem solchen Fall ist ein Bevollmächtigter, der nicht zu dem bezeichneten Personenkreis gehört, nicht teilnahmeberechtigt.

27

Nach diesen Grundsätzen ist die im Prinzip mögliche Bevollmächtigung eines Dritten, also hier auch des Klägervertreters, durch die zulässige Regelung in der Gemeinschaftsordnung auf einen bestimmten Personenkreis beschränkt, zu welchem der Klägervertreter nicht gehört. Nach dem Wortlaut des § 13 Abs. 3 GO wäre daher der Ausschluss des Klägervertreters von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung am 28.06.2025 rechtmäßig gewesen.

28

cc. Ausnahmsweise können sich die Wohnungseigentümer allerdings nicht auf eine solche Vertreterklausel berufen, wenn die Vertretungsbeschränkung auf bestimmte Personen im Einzelfall nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) unzumutbar ist.

29

Nach der Kommentierung bei Bärmann, WEG, 16 Auflage, § 25 Rdnr. 93 und Rdnr. 97, welcher das erkennende Gericht folgt, kann den Wohnungseigentümern die Berufung auf eine an sich zulässige Vertreterklausel nach Treu und Glauben dann verwehrt sein, wenn diese aufgrund besonderer Umstände im Einzelfall für einen Wohnungseigentümer unzumutbar ist. Als solcher denkbarer Fall, in dem es einem Wohnungseigentümer nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht möglich bzw. nicht zumutbar ist, einen Bevollmächtigten aus dem Kreis der benannten Personen zu wählen, kommt insbesondere eine Konstellation in Betracht, in der der betreffende Wohnungseigentümer mit den anderen Wohnungseigentümern oder mit dem Verwalter zerstritten ist (BeckOGK/Hermann, § 24 WEG Rdnr. 142).

30

dd. Legt man diese Grundsätze an den hier zu beurteilenden Einzelfall an, so gelangt das Gericht unter Abwägung der wechselseitigen Interessen und unter Berücksichtigung des gesamten Sach- und Streitstoffes zu dem Ergebnis, dass der Ausschluss des Klägervertreters am 28.06.2025 gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstoßen und damit die Klägerin unbillig benachteiligt hat.

31

(1) Dabei weist das Gericht im Ausgangspunkt noch einmal darauf hin, dass die Gemeinschaftsordnung auch für die Klägerin Gültigkeit besitzt und diese daher an einer Eigentümerversammlung grundsätzlich nur selbst oder durch Bevollmächtigung des dort bezeichneten Personenkreises (andere Eigentümer oder Verwalter) teilnehmen kann. Die Frage, ob die Klägerin ausnahmsweise berechtigt sein kann, auch einen Dritten zu bevollmächtigen, kann sich daher nur in der Konstellation stellen, dass die Klägerin selbst aus zwingenden, nicht von ihr zu vertretenden Gründen verhindert ist, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen. Die Klägerin hat sich hier darauf berufen, dass es ihr wegen einer kurzfristigen Erkrankung nicht möglich gewesen sei, persönlich die Eigentümerversammlung vom 28.06.2025 zu besuchen.

32

(2) Diese Verhinderung hat die Beklagte in dem nachgelassenen Schriftsatz vom 08.01.2026 ausdrücklich bestritten, sodass das Gericht Termin zur weiteren mündlichen Verhandlung vom 05.05.2026 bestimmt hat. Nach dem Ergebnis der mündlichen Verhandlung gelang das Gericht zu der Überzeugung, dass eine krankheitsbedingte Verhinderung der Klägerin am 28.06.2025 tatsächlich vorlag.

33

Die Klägerin hat bei ihrer persönlichen Anhörung gemäß § 141 ZPO erklärt, dass ihr eine Teilnahme aus gesundheitlichen Gründen nicht möglich gewesen sei. An diesem Tag hätten ihre Erinnerung nach Temperaturen von über 30° geherrscht. Sie habe regelmäßig an Tagen mit hohen Temperaturen (über 25°) erhebliche Kreislaufprobleme – einhergehend mit zu niedrigem Blutdruck und Gleichgewichtsstörungen –, die sich auch kurzfristig durch die Einnahme von Tabletten nicht in den Griff bekommen ließen. An diesem Tag hätten ihre Kreislaufprobleme eine Teilnahme nicht erlaubt. Sie habe schon am Morgen gesundheitliche Probleme gehabt, im Laufe des Vormittags habe sie gemerkt, dass sie den Termin gesundheitlich nicht durchstehen werde. Sie habe auch dauerhaft Probleme mit den Lymphgefäßen. Die

geschilderten gesundheitlichen Beeinträchtigungen stünden im Zusammenhang mit den zu ihrer Schwerbehinderung führenden zwei Vorerkrankungen wegen Krebs. Ein ärztliches Attest könne sie nicht vorlegen, weil es sich bei dem fraglichen Tag um einen Samstag gehandelt habe. Sie habe daher am Vormittag des 28.06.2025 den Klägersvertreter angerufen und gefragt, ob er für sie an der Versammlung teilnehmen könne. Sie glaube, dass sie die Vollmacht an den Klägersvertreter per E-Mail übersandt habe. Dies hat der Klägersvertreter bestätigt.

34

(3) Das Gericht hält diese Angaben der Klägerin zu ihrer krankheitsbedingten Verhinderung für glaubhaft. Dabei verkennt das Gericht nicht, dass sich die Parteien in langjährigen, auch gerichtlich anhängigen Streitigkeiten befinden und dass die Klägerin ein erhebliches Eigeninteresse am Ausgang der Verfahren hat. Dennoch ist für das Gericht bei der persönlichen Anhörung der Klägerin nicht der Eindruck entstanden, dass die Klägerin bemüht gewesen wäre, ihre gesundheitliche Situation am 28.06.2025 verfälschend zu ihren Gunsten darzustellen. Sie hat vielmehr nachvollziehbar, ohne erkennbare Widersprüche und insgesamt glaubhaft den oben wiedergegebenen Sachverhalt geschildert. Ihre Angaben stehen im Einklang mit den Bekundungen des Klägersvertreters in der mündlichen Verhandlung. Dass die Klägerin kein ärztliches Attest vorzulegen vermag, kann ihr hier nicht zum Nachteil gereichen, da an einem Samstag in der Regel keine Arztpraxis geöffnet hat. Dem Gericht ist auch aus den zahlreichen früheren Verfahren bekannt, dass die Klägerin schwerbehindert ist und an Krebs erkrankt war/ist. Konkrete Anhaltspunkte, die Zweifel an der Richtigkeit der Angaben der Klägerin begründen könnten, sind daher nicht ersichtlich.

35

(4) Das Gericht geht auf dieser Grundlage davon aus, dass der Klägerin eine eigene Teilnahme an der Eigentümerversammlung vom 28.06.2025 nicht möglich und zumutbar war, sodass sich die rechtliche Frage stellt, ob die Klägerin als ihren Bevollmächtigten nur den Verwalter bzw. einen anderen Eigentümer zu der Eigentümerversammlung entsenden durfte oder auch ihren anwaltlichen Vertreter.

36

Unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles gelangt das Gericht für die hier zu beurteilende Eigentümerversammlung zu dem Ergebnis, dass der Klägerin nach den oben dargestellten Grundsätzen eine Bevollmächtigung des Verwalters oder eines anderen Eigentümers nicht zumutbar war. Dies gilt unabhängig von der Frage, ob überhaupt rein technisch noch am Vormittag des 28.06.2025 vor der Eigentümerversammlung eine Bevollmächtigung eines nach der Gemeinschaftsordnung zulässigen Vertreters möglich gewesen wäre.

37

Die Parteien befinden sich, seit die Klägerin vor einigen Jahren Eigentümerin geworden ist, in zahlreichen erst- und zweitinstanzlichen Rechtsstreitigkeiten mit zumeist überaus umfangreichen Streitgegenständen. Im Zeitpunkt der Eigentümerversammlung wie auch im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung waren mehrere Rechtsstreite gleichzeitig beim Amtsgericht Passau sowie beim Landgericht München I anhängig. Dabei stehen die Rechtsauffassungen der Klägerin regelmäßig denjenigen der Verwaltung und der übrigen Eigentümer entgegen. Auch nach dem persönlichen Eindruck des Gerichts aus den Anhörungen der Klägerin sowie des Geschäftsführers der Verwaltung in den zurückliegenden mündlichen Verhandlungen besteht zwischen der Klägerin und der Verwaltung so erheblicher Streit, dass ein Vertrauensverhältnis ausgeschlossen ist. Regelmäßig stehen die übrigen Eigentümer bei den Beschlussfassungen dem Stimmverhalten der Klägerin geschlossen oder weitgehend geschlossen gegenüber. Angesichts dieser Sachlage spricht vieles dafür, dass die Klägerin mit den übrigen Eigentümern und dem Verwalter im Sinne der oben zitierten Grundsätze erheblich zerstritten ist (ohne dass eine persönliche Feindschaft mit jedem einzelnen anderen Eigentümer bestünde).

38

(5) Dabei bedarf es hier keiner Entscheidung, ob – im Falle einer tatsächlich vorliegenden, nicht zu vertretenden Verhinderung der Klägerin – wegen des herrschenden Streits stets eine Bevollmächtigung des Verwalters oder eines anderen Eigentümers für die Klägerin unzumutbar wäre. In dem hier zu beurteilenden Fall ist aber jedenfalls zu berücksichtigen, dass Beschlussgegenstand unter TOP 5 eine Abmahnung der Klägerin war, bei welcher im Falle einer Zuwiderhandlung die Einleitung eines Eigentumsentziehungsverfahrens angekündigt wurde. Im konkreten Fall ist also nicht nur zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Teilnahmerecht (ob persönlich oder vertreten) an einer Versammlung

um ein fundamentales Recht jedes Eigentümers handelt. Ein wesentliches Thema auf der Eigentümerversammlung war hier zudem, ob ein Eigentumsentziehungsverfahren zum Nachteil der Klägerin eingeleitet bzw. vorbereitet wird, also der nach der gesetzlichen Regelung am weitesten reichende Eingriff in die Eigentumsposition. In dieser besonderen Konstellation erscheint es für die Klägerin nicht zumutbar, mit ihrer Vertretung in der Versammlung den mit ihr zerstrittenen Verwalter bzw. einen der übrigen, offenkundig gegenläufige Interessen vertretenden (vgl. das einstimmige Abstimmungsergebnis zu TOP 5) Eigentümer zu bevollmächtigen. Umgekehrt erscheint es für die übrigen Eigentümer im Ausnahmefall zumutbar, dass für die Klägerin am 28.06.2025 ihr anwaltlicher Vertreter teilgenommen hätte, der als Berufsträger zu besonderer Verschwiegenheit verpflichtet ist.

39

ee. Soweit die Beklagte mit Schriftsatz vom 07.05.2026 zu diesem Themenkomplex noch weitere Beweismittel, nämlich eine E-Mail-Korrespondenz, vorgelegt hat, kann diese bei der Urteilsfindung keine Berücksichtigung mehr finden. In der mündlichen Verhandlung vom 05.05.2026 wurde eine Äußerungsfrist für die Beklagte nur im Bezug auf die von der Klägerin im Termin übergebene Rechnung der Naturheilpraxis ... nachgelassen. Nach Schluss der mündlichen Verhandlung, auf die das Urteil ergeht, können neue Angriffs- und Verteidigungsmittel nicht mehr vorgebracht werden, § 296a S. 1 ZPO.

40

Nach alledem verstieß in dem hier zu beurteilenden Einzelfall der Ausschluss des Klägervertreters von der Eigentümerversammlung vom 28.06.2025 unter Berufung auf die Vertreterklausel in der Gemeinschaftsordnung ausnahmsweise gegen Treu und Glauben zum Nachteil der Klägerin. Der unter TOP 1 gefasste Beschluss stellt sich daher als nicht rechtmäßig dar und ist somit auf Antrag der Klägerin für ungültig zu erklären.

41

b. Die angefochtenen Beschlüsse zu TOP 4 und zu TOP 5 sind in der Folge wegen eines gemeinsamen formellen Fehlers ebenfalls für ungültig zu erklären.

42

aa. Nach ständiger Rechtsprechung ist ein aufgrund eines formellen Fehlers gefasster Beschluss gesetzeswidrig, nicht aber nichtig; er entspricht aber gerade nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Bei solchen formellen Fehlern hat das Gericht zu prüfen, ob der Fehler tatsächlich für den Beschluss ursächlich war. Die Anfechtung ist immer dann begründet, wenn sich der Mangel auf das Ergebnis der Beschlussfassung zumindest ausgewirkt haben kann. Im Anfechtungsverfahren trägt der Kläger die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen des Fehlers. Bei einem bewiesenen formellen Fehler – wie hier, siehe oben die Ausführungen zu 2. a. – wird dann vermutet, dass dieser auch kausal für das Abstimmungsverhalten war (Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 23 Rdnr. 38; LG München I, ZMR 2015, 490). Die materielle Feststellungslast für den Ausnahmefall, dass die Kausalitätsvermutung nicht eingreift, trägt die beklagte Wohnungseigentümergeinschaft. An die Feststellung, die Beschlüsse einer Eigentümerversammlung beruhen nicht auf einem formellen Mangel, sind strenge Anforderungen zu stellen. Damit die Ungültigerklärung von Beschlüssen ausscheidet, muss zur Überzeugung des Gerichts feststehen, dass sich der Mangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat (Spielbauer/Then aaO). Dies gilt hier umso mehr, als der formelle Fehler (Ausschluss des Vertreters der Klägerin von der Versammlung) schwer wiegt.

43

bb. Zu einer solchen Überzeugung gelangt das Gericht hier nicht. Es liegen keine so besonderen Umstände vor, die ausnahmsweise die Feststellung rechtfertigen würden, dass die Beschlüsse der Versammlung vom 28.06.2025 zu TOP 4 und TOP 5 nicht auf dem oben dargestellten formellen Fehler beruhen.

44

Es steht nach Auffassung des Gerichts bei Anlegung des oben zitierten strengen Maßstabes nicht mit Sicherheit fest, dass sich der Beschlussmangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat. Zwar sind die angefochtenen Beschlüsse einstimmig gefasst worden. Dieser Umstand allein reicht aber nicht hin, eine fehlende Kausalität des formellen Mangels zu begründen, zumal in der ganz überwiegenden Anzahl gerichtlicher Anfechtungsverfahren, in denen (auch) formelle Mängel gerügt werden, sich der Anfechtende gegen Beschlüsse wendet, die mit einer sein Stimmgewicht deutlich überwiegenden Mehrheit gefasst wurden. Dies stellt also den Regelfall dar und begründet keinen Ausnahmefall. Durch den Ausschluss ihres

Vertreters war die Klägerin nicht nur an ihrer Stimmausübung verhindert, sondern auch an jeglichem Vorbringen zu den jeweiligen Beschlussgegenständen. Die Klägerin wendet sich hier auch inhaltlich gegen die gefassten Beschlüsse. Indizien, die für die Feststellung fehlender Kausalität sprächen, können hier nicht ausreichend festgestellt werden, also etwa das Fehlen inhaltlicher Einwände, das Vorliegen eines Negativbeschlusses zum selben Gegenstand, das Fehlen eines Stimmrechts des Anfechtenden oder der Umstand, dass der Anfechtende noch nie an einer Versammlung teilgenommen hat. Die Vermutung, dass sich der formelle Fehler ausgewirkt hat, ist damit nicht mit der erforderlichen Sicherheit widerlegt.

45

Die angefochtenen Beschlüsse zu TOP 4 und TOP 5 sind auf den Antrag der Klägerin hin für ungültig zu erklären. Auf die Frage ihrer materiellen Rechtmäßigkeit kommt es nicht mehr an.

46

3. Die Klage ist im Klageantrag zu II. unbegründet.

47

Die Klägerin hat gegen die Beklagte keinen Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten in Höhe von 1.433,94 € aus der Honorarnote des Klägervertreters vom 25.07.2025 (Anlage K 7).

48

Die anwaltlichen Kosten, welche im Zusammenhang mit der Tätigkeit des Klägervertreters am 28.06.2025 angefallen sind, sind bereits entstanden durch die Auftragserteilung der Klägerin am Vormittag dieses Tages. Darauf hatte die Beklagte keinen Einfluss. Durch die Ablehnung der Teilnahme des Klägervertreters mit Beschluss zu TOP 1 sind die Kosten des Klägervertreters nicht erstmals begründet oder erweitert worden. Dass die Klägerin nach der Rechtsauffassung des Gerichts im konkreten Einzelfall berechtigt gewesen wäre, sich von ihrem anwaltlichen Vertreter in der Eigentümerversammlung vertreten zu lassen, führt nicht dazu, dass die Beklagte verpflichtet wäre, die Kosten für die Beauftragung zu übernehmen.

49

Ebenfalls nicht ersatzfähig sind die Kosten im Zusammenhang mit einer Belegeinsicht am 02.07.2025. Die Kosten für Kopien, Beratung und Begleitung durch Experten des Wohnungseigentümers sind keine Kosten der Gemeinschaft. Diese Kosten trägt der Wohnungseigentümer selbst (BeckOGK WEG § 18 Rdnr. 81).

50

Die Klage ist daher insoweit als unbegründet abzuweisen.

51

4. Die Beschlussersetzungsklage gem. § 44 Abs. 1 S. 2 WEG (Klageantrag zu III.) ist unbegründet.

52

Nach dieser Vorschrift kann das Gericht auf Klage eines Wohnungseigentümers einen Beschluss fassen, wenn eine notwendige Beschlussfassung unterbleibt. Das Gericht hat einer Beschlussersetzungsklage stattzugeben, wenn der vom Kläger begehrte Beschluss im Sinne des Gesetzes „notwendig“ ist. Ein Beschluss ist notwendig, wenn der Kläger einen Anspruch auf den Beschluss hat (Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl., § 44 Rdnr. 198). Ein Wohnungseigentümer hat auf einem Beschluss einen Anspruch, wenn sein Gegenstand noch nicht durch Gesetz, Vereinbarung oder Beschluss geregelt ist, seine Fassung aber ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und er zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung zwingend ansteht (Hügel/Elzer aaO Rdnr. 200).

53

Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. Die Klägerin hat keinen Anspruch darauf, dass die Jahresabrechnung 2024 durch Vorlage einer Bescheinigung für haushaltsnahe Dienstleistungen gemäß § 35a EStG sowie durch die damit im Zusammenhang stehenden Angaben ergänzt wird. Das Gericht nimmt insoweit Bezug auf den den Parteien bekannten und als Anlage B 1 vorgelegten Hinweisbeschluss des Landgerichts München I vom 23.09.2025 im Verfahren 1 S 11560/23. In diesem Beschluss begründet das Landgericht in aller Ausführlichkeit unter Ziffer 1.2. 3, weshalb der Klägerin ein entsprechender Anspruch nicht zusteht. Der dortigen Rechtsauffassung schließt sich das Amtsgericht an und nimmt zur Vermeidung von Wiederholungen auf die den Parteien bekannte Begründung vollumfänglich Bezug.

54

Die Fassung eines entsprechenden Beschlusses durch das Gericht kommt daher nicht in Betracht. Die Klage ist insoweit als unbegründet abzuweisen.

II.

55

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung zum Streitwert auf §§ 3 ZPO, 49 GKG.

56

1. Dabei geht das Gericht von folgenden Einzelstreitwerten aus:

Klageantrag I. (TOP 1): 5.000,00 €

57

Insoweit legt das Gericht den Regelstreitwert zugrunde.

Klageantrag I. (TOP 4): 13.479,38 €

58

Der Streitwert in Verfahren nach § 44 Abs. 1 WEG ist auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen. Er darf den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht übersteigen, § 49 S. 2 GKG. Wird ein nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes gefasster Beschluss gem. § 28 Abs. 1 und Abs. 2 WEG mit dem Ziel angefochten, den Beschluss insgesamt für ungültig erklären zu lassen, bemisst sich der Streitwert nach der obergerichtlichen Rechtsprechung grundsätzlich nach dem Nennbetrag des Wirtschaftsplans bzw. der Jahresabrechnung. Das für die Berechnung der Grenzen des § 49 S. 2 GKG maßgebliche Individualinteresse der Klagepartei entspricht ihrem Anteil am Nennbetrag des Wirtschaftsplans bzw. der Jahresabrechnung.

59

Wendet man diese Grundsätze auf den hier zu beurteilenden Fall an, so liegt das Gesamtinteresse iSv § 49 S. 1 GKG hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 4 bei dem Nennbetrag von 271.759,60 €. Das nach § 49 S. 2 GKG maßgebliche Individualinteresse der Klägerin beträgt nach ihrer Einzelabrechnungssumme 1.797,25 €. Der siebeneinhalbfache Wert dieses Einzelinteresses ist 13.479,38 €, so dass der Streitwert entsprechend anzusetzen ist.

Klageantrag I. (TOP 5): 10.000,00 €

60

Insoweit schätzt das Gericht den Streitwert nach dem Interesse der Parteien auf 10.000,00 €.

Klageantrag II.: 1.433,95 €

61

Der Streitwert ergibt sich gemäß dem eingeklagten Betrag.

Klageantrag III.: 5.000,00 €

62

Insoweit legt das Gericht den Regelstreitwert zugrunde.

63

Damit errechnet sich ein Gesamtstreitwert von 34.913,33 €.

64

2. Da die Klägerin im Klageantrag zu I. obsiegt und mit den Klageanträgen zur II. und III. unterliegt, ergibt sich ein kostenmäßiges unterliegen von 18% zu 82%.

III.

65

Vorläufige Vollstreckbarkeit: §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

IV.

Eine Pflicht zu der von der Beklagten wiederholt beantragten (Bl. 50 d.A. und Bl. 65 d.A.) Einholung einer Vorabentscheidung des EuGH besteht für das nicht letztinstanzlich entscheidende Gericht nicht, Art. 267 Abs. 2 AEUV (vgl. EuGH NJW 2021, 3303). Ohnehin sind die von der Beklagten in ihrem Vorlageantrag bezeichneten Fragen für das hiesige Verfahren ausweislich der obigen Begründungen nicht entscheidungserheblich.